



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ  
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

**DECISÃO ADMINISTRATIVA**

**Processo Administrativo nº 23.001.001.15-0025074**

**Reclamante: Programa Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor - DECON**

**Reclamada: ALESSANDRO BELCHIOR IMÓVEIS**

**I – DO RELATÓRIO**

Trata-se o presente de Procedimento Administrativo de Ofício, instaurado pelo Programa Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor – DECON, em desfavor da reclamada ALESSANDRO BELCHIOR IMÓVEIS, devidamente qualificada às fls. 02 dos autos, doravante denominada somente RECLAMADA.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

No dia 28 de julho de 2015, foi prolatado Despacho (fls. 06/07), em decorrência do Atendimento Eletrônico nº 19865, registrado no Sistema Nacional de Informações e Defesa do Consumidor – SINDEC, o qual denuncia que a reclamada efetua a cobrança anual de valor para fazer seguro incêndio dos imóveis que administra e após receber os valores, faz seguros em um valor bem inferior ao cobrado dos inquilinos, lucrando e embolsando a diferença.

Referido Despacho determinou que o Setor de Fiscalização deste Órgão procedesse a uma diligência fiscalizatória no sentido de apurar a ocorrência acima relatada, bem como verificar se é dado ao consumidor a opção de contratar a seguradora que desejar, devendo ser analisado e, caso necessário, recolhido alguns contratos formalizados entre as partes.

Em cumprimento ao Despacho, foi lavrado o Auto de Constatação nº 255/2015 (fls. 03), no dia 19/11/2016, às 11:30, o qual relata, *ipsi litteris*, que “foi informado pela sra. Daniela Pimentel que os pretensos locatários podem escolher a seguradora para contratar o seguro incêndio desde que atenda aos requisitos do Art. 7º, digo, cláusula 7ª do Contrato de locação. Segundo informou, a empresa autuada apenas indica a corretora. As apólices de seguro incêndios ficam arquivadas no prédio da empresa mas para acessá-las necessitaria de autorização da direção da empresa e que se solicitada alguma apólice por este Órgão Ministerial de maneira formal, atenderá prontamente.”

A partir do exposto, foi instaurado o presente Procedimento Administrativo de Ofício, requerendo esclarecimentos acerca dos fatos narrados, requisitando-se a juntada das Apólices de Seguro Incêndio, conforme fls. 02.

A empresa reclamada foi devidamente notificada no dia 28 de janeiro de 2016, conforme fls. 09, apresentando defesa administrativa tempestiva (fls. 10/26), no dia 05 de fevereiro de 2016, a qual será analisada oportunamente.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

Por fim, em consulta ao SINDEC, foi retirada a reclamação (fls. 27/32) do Senhor Marcos Alexandre de Albuquerque Carneiro, o qual relata que efetuava o pagamento de um seguro incêndio de um imóvel locado em seu nome, no valor de R\$ 927,00 (novecentos e vinte e sete) reais. Ocorre que, o referido imóvel foi destruído por um incêndio, motivo pelo qual o consumidor requereu que a imobiliária desse entrada no seguro, o que, lhe causando grande surpresa, a reclamada não tinha efetuado o pagamento/renovação do seu seguro, muito embora o consumidor tenha pago o valor do seguro.

Além disso, afirma ainda o consumidor que, em 2013, descobriu que a reclamada havia cobrado dele um valor de aproximadamente R\$ 900,00 (novecentos) reais a título de seguro incêndio e só havia realizado contrato de seguro no valor de R\$ 147,00 (cento e quarenta e sete) reais, se locupletando pela diferença, em mais de R\$ 700,00 (setecentos) reais.

Após isto, os autos foram conclusos para julgamento.

É o Relatório em síntese. Seguimos à fundamentação.

## **II – DO DIREITO**

O Programa Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor – DECON, Órgão integrante, do Sistema Nacional de Proteção e Defesa do Consumidor – SNDC, criado no âmbito das Promotorias de Justiça de Defesa do Consumidor do Estado do Ceará, com o fim precípua de coordenar a Política do Sistema Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor, com competência, atribuições e atuação administrativa em toda a área deste Estado, conferidas pela Lei Estadual Complementar 30, de 26 de julho de 2002, com previsão nas Constituições Federal e Estadual, Lei 8.078, de 11 de Setembro de 1990 e Decreto Federal 2.181, de 1997, na forma do



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

parágrafo único do art. 56 do CDC, e no art. 18, parágrafo primeiro do Decreto Federal 2.181/97, **DECIDE**, por seu representante legal ao final assinado:

**II. 1 – Do Reconhecimento da Vulnerabilidade do Consumidor e o Direito Básico à Informação**

Antes de adentrarmos no mérito deste Processo Administrativo, discorreremos sobre a vulnerabilidade do consumidor diante do fornecedor e da relação de consumo que se forma, pois é o que estrutura todo o sistema consumerista e conseqüentemente a sua proteção. Foi, em razão desta fragilidade, editado o Código de Defesa do Consumidor. Assim, no afã de fazer equilibrada esta relação desigual entre consumidor e fornecedor, foi criada uma lei protetiva do cidadão, com o intuito de resguardo da parte mais fraca na relação de consumo.

A vulnerabilidade dos consumidores está estabelecida no art. 4º do CDC, o qual trata da Política Nacional de Relações de Consumo, em que deverão ser observados e aplicados certos princípios que servirão como norteadores das ações dirigidas aos consumidores, tal qual se constata no inciso I, *in verbis*:

**I – reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo.**

Acerca do tema, nos esclarece Antônio Herman V. Benjamin, ao prefaciar o livro de Paulo Valério Dal Pai Moraes:

**“O princípio da vulnerabilidade representa a peça fundamental no mosaico jurídico que denominamos Direito do Consumidor. É lícito até dizer que a vulnerabilidade é o ponto de partida de toda a Teoria Geral dessa nova disciplina jurídica (...) A compreensão do princípio, assim, é pressuposto para o correto conhecimento do Direito do consumidor e para a aplicação da lei, de qualquer lei, que se ponha a**



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

**salvaguardar o consumidor”. MORAES, Paulo Valério Dal Pai.**  
**Código de defesa do consumidor: o princípio da vulnerabilidade no**  
**contrato, na publicidade, nas demais práticas comerciais. Porto**  
**Alegre: Síntese, 1999.**

O consumidor é vulnerável na relação consumerista e por esta razão, segundo o autor Hélio Zaghatto Gama, na sua obra Curso de Direito do Consumidor (2004, p. 45), dispõe que *“o consumidor é vulnerável por ser parte mais fraca nas relações de consumo. Por isso tem ele direito à boa informação sobre produtos e serviços que recebe e quanto aos contratos que assina. Entende-se ainda por vulnerabilidade técnica, o fato de o consumidor não possuir conhecimentos específicos sobre os produtos e/ou serviços que está adquirindo, ficando sujeito aos imperativos do mercado, tendo como único aparato a confiança na boa-fé da outra parte”*.

Luiz Antônio Rizzatto Nunes corrobora que:

[...] o consumidor é a parte fraca da relação jurídica de consumo. Essa fraqueza, essa fragilidade, é real, concreta, e decorre de dois aspectos: um de ordem técnica e outro de cunho econômico. O primeiro está ligado aos meios de produção, cujo conhecimento é monopólio do fornecedor. E quando se fala em meios de produção não se está apenas referindo aos aspectos técnicos e administrativos para a fabricação de produtos e prestação de serviços que o fornecedor detém, mas também ao elemento fundamental da decisão: é o fornecedor que escolhe o que, quando e de que maneira produzir, de sorte que o consumidor está à mercê daquilo que é produzido. (NUNES, Luiz Antonio Rizzatto. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 6.ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p.193.)

Com efeito, o consumidor é, ademais, tecnicamente vulnerável, na medida em que ele não possui os conhecimentos técnicos sobre determinado produto ou serviço posto no mercado, sendo, referido conhecimento, monopólio dos fornecedores, que escolhem o que, como e quando produzir. **Assim, em referência ao caso em comento, nota-se que ao consumidor**



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

**não é dado o direito de escolher qual seguradora contratar para prestar o seguro incêndio, no momento da celebração do contrato de locação, estando sujeito a mais diversas práticas comerciais abusivas e desleais, em virtude de sua vulnerabilidade técnica, econômica e jurídica.**

A vulnerabilidade é o ponto fundamental do CDC e, na prática, traduz-se na insuficiência, na fragilidade de o consumidor se manter imune a prática lesiva sem intervenção auxiliadora de órgãos ou instrumentos para sua proteção. Por se tratar de conceito tão relevante, a vulnerabilidade permeia, direta ou indiretamente, todos os aspectos da proteção do consumidor.

Partindo deste pressuposto, o CDC está baseado no princípio da boa-fé objetiva e o fornecedor fica obrigado a atender à legítima expectativa de seu público, adotando a lealdade e a honestidade em suas condutas. Não obstante, o artigo 6º do CDC elenca o rol dos direitos básicos do consumidor, dos quais destacamos os incisos III, VI e VI. Vejamos:

**Art. 6º São direitos básicos do consumidor:**

(...)

**III – a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes, e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;**

**IV – a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;**

(...)

**VI – a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;**

A informação clara, precisa e ostensiva resguarda ao consumidor o direito de ser informado de toda minúcia que compreenda a relação de consumo, inclusive quanto a forma de



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

utilização segura e adequada dos produtos e serviços que adquire no mercado de consumo, de sorte tal que, durante a referida aquisição, não seja surpreendido com situações para as quais não estava preparado.

Neste sentido, por ser condição tão importante, o diploma consumerista consagrou o direito a informação adequada e clara como basilar aos consumidores. Por esta razão, o CDC apregoa como inerente à atividade comercial a obrigação de prestar ao consumidor todas as informações específicas do produto ou serviço contratado, notadamente aquelas que tratem das características, do modo apropriado e seguro de utilizar e dos riscos que apresentem, entre outras mais.

Tal preceito, na verdade, tem embasamento no princípio da boa-fé objetiva, onde as partes devem manter, umas com as outras, relação de clareza, balizada pela moral e ética contratual, sob pena de, no futuro, a relação ser maculada com uma obrigação que, inicialmente, não havia sido informada, garantindo-se ao consumidor a efetiva reparação dos danos morais e materiais por ele suportados.

Além disso, é assegurado ao consumidor a proteção contra métodos comerciais desleais ou coercitivos, sendo atribuição desse Órgão de Proteção e de Defesa do Consumidor garantir e efetivar essa proteção, adotando medidas que visem a coibir os fornecedores de praticarem referidos métodos, bem como buscar a reparação dos danos materiais e morais suportados pelos consumidores quando da ocorrência das aduzidas práticas comerciais.

## **II. 2 – Da Existência da Relação de Consumo**

Antes de adentrar no cerne da questão posta, é relevante esclarecer que há relação de consumo entre a Imobiliária e o Locatário, bem como entre o Locatário e Seguradora que oferece o Seguro Incêndio.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

Os conceitos de consumidor e de fornecedor estão previstos, respectivamente, nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. O primeiro estabelece que consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final, e o segundo dispõe que fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição e comercialização de produtos ou prestação de serviços, vejamos:

Art. 2º. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Art. 3º. Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Ademais, o § 2º do artigo 3º do CDC conceitua serviço como qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitárias, *in verbis*:

Art. 3º. (...)

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitárias, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

Com efeito, em análise ao caso em comento, **constata-se a existência da relação de consumo entre Imobiliária e Locatária, na medida em que aquela enquadra-se no conceito de fornecedora, pois presta o serviço, mediante remuneração, atuando como intermediária entre o dono do imóvel (locador) e o locatário, o qual é considerado consumidor, visto que é o destinatário final do serviço prestado pela imobiliária.**



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

Corroborando com o entendimento exposto no parágrafo anterior, faz-se importante colacionar decisão do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná:

TJ-PR - RI: 001375405201581601820 PR 0013754-05.2015.8.16.0182/0 (Acórdão), Relator: Fernando Swain Ganem, Data de Julgamento: 22/03/2016, 1ª Turma Recursal, Data de Publicação: 29/03/2016

RECLAMANTE ALEGA, EM SÍNTESE, QUE ALUGOU UM IMÓVEL RESIDENCIAL POR INTERMÉDIO DA RECLAMADA; QUE, EM UM PRIMEIRO MOMENTO, NÃO FOI AJUSTADO PRAZO PARA A DURAÇÃO DO CONTRATO, MAS, POR OCASIÃO DA ASSINATURA DO INSTRUMENTO PARTICULAR, FOI FIXADO, UNILATERALMENTE, UM PRAZO DE 30 MESES ? O QUE NÃO LHE INTERESSAVA, POIS NÃO DESEJAVA PERMANECER POR TANTO TEMPO; ARGUMENTA QUE, NOS PRIMEIROS DIAS DA LOCAÇÃO, O IMÓVEL APRESENTOU ALGUMAS IRREGULARIDADES, COM PROBLEMAS NAS TOMADAS, INTERFONE E PORTAS; ADUZ QUE EM NOVEMBRO DE 2014 PEDIU A RESCISÃO DO CONTRATO, OCASIÃO EM QUE FORAM REALIZADAS ALGUMAS COBRANÇAS PELA IMOBILIÁRIA, A MAIORIA DELAS, NO SEU ENTENDIMENTO, INDEVIDAS, TAIS COMO: MULTA CONTRATUAL, PROPORCIONAL AOS 23 MESES FALTANTES PARA O TÉRMINO DA LOCAÇÃO E A EXIGÊNCIA DE REPAROS, POR DANOS QUE NÃO OCORRERAM AO LONGO DA CONTRATUALIDADE. INCONFORMADO COM A IMPOSIÇÃO, O RECLAMANTE DEIXOU DE EFETUAR O PAGAMENTO, TENDO EM SEGUIDA O SEU NOME INSERIDO NOS ÓRGÃOS DE RESTRIÇÃO AO CRÉDITO. PRETENDE A DEVOLUÇÃO EM DOBRO DOS VALORES COBRADOS INDEVIDAMENTE, A RETIRADA DO SEU NOME DO SPC, E O ARBITRAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. EM CONTESTAÇÃO A RECLAMADA FORMULA PEDIDO CONTRAPOSTO, PUGNANDO PELA CONDENAÇÃO DO RECLAMANTE NO PAGAMENTO DOS DÉBITOS REMANESCENTES NO VALOR DE R\$ 4.161,92.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

SOBREVEIO SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL E PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO. DECLAROU A NULIDADE DAS CLÁUSULAS 2ª E 12ª DO CONTRATO LOCATÍCIO; DECLAROU A INEXIGIBILIDADE DO DÉBITO EXCEDENTE A R\$ 493,73; DETERMINOU A EXCLUSÃO DO NOME DO RECLAMANTE DOS ÓRGÃOS DE RESTRIÇÃO AO CRÉDITO; CONDENOU A RECLAMADA AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NO IMPORTE DE R\$ 5.000,00; CONDENOU O RECLAMANTE AO PAGAMENTO DE R\$ 493,73 EM FAVOR DA RECLAMADA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA RECLAMADA. RECORRENTE SUSTENTA AUSÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO; EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA; INCOMPETÊNCIA DO JUIZADO ESPECIAL ANTE A NECESSIDADE DE PROVA PERICIAL; ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAE. NO MÉRITO, ALEGA IMPOSSIBILIDADE DE INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA EM SENTENÇA, INCIDÊNCIA DE MULTA RESCISÓRIA, NECESSIDADE DE REFORMA DO IMÓVEL E AUSÊNCIA DE PROVA DE ATO ILÍCITO E DANO MORAL. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. **PRIMEIRAMENTE, HÁ DE SE OBSERVAR QUE SE TRATA DE UMA RELAÇÃO CONSUMERISTA, POIS AS PARTES ENQUADRAM-SE NOS CONCEITOS DE CONSUMIDOR E FORNECEDOR CONSTANTES NOS ARTIGOS 2º E 3º DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TEM-SE QUE A ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS, ORA RECORRENTE, ENQUADRA-SE NO CONCEITO DE FORNECEDORA POSTO QUE PRESTA SERVIÇO, ATUANDO COMO INTERMEDIÁRIA ENTRE O DONO DO IMÓVEL (LOCADOR) E O LOCATÁRIO, ORA RECORRIDO.** NESTA SEARA NÃO HÁ QUE SE FALAR EM ILEGITIMIDADE PASSIVA DA RECORRENTE. (...) RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. DEIXO DE CONDENAR A RECORRENTE AO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, POIS O RECORRIDO NÃO CONSTITUIU ADVOGADO NOS AUTOS. CONFORME PREVISÃO DO ART. 4º



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

DA LEI ESTADUAL 18.413/2014, NÃO HAVERÁ DEVOLUÇÃO DAS CUSTAS RECURSAIS. UNÂNIME. , NÃO HÁ QUE SE FALAR EM INCOMPETÊNCIA DO JUÍZ (TJPR - 1ª Turma Recursal - 0013754-05.2015.8.16.0182/0 - Curitiba - Rel.: Fernando Swain Ganem - - J. 22.03.2016)

Ademais, há também relação de consumo entre a Seguradora que presta o Seguro Incêndio e o Locatário do imóvel, na medida em que aquela presta um serviço, que é remunerado pelo locatário, consumidor pessoa física, tendo como destinatário final o locador/segurado.

Portanto, a partir do fundamento, deve-se aplicar o Código de Proteção e Defesa do Consumidor nas relações jurídicas formadas entre a Imobiliária e o Locatário, bem como entre a Seguradora e o locatário, haja vista tratar-se, ambas, de relações de consumo.

### **II. 3 – Do Método Comercial Desleal Praticado pela Reclamada**

Inicialmente, é importante destacar que, conforme o já mencionado artigo 6º, inciso IV, o Código de Defesa do Consumidor estabelece como Direito Básico do Consumidor a proteção contra métodos comerciais coercitivos ou desleais praticados no fornecimento de produtos e serviços.

Assim, dentre os inúmeros métodos comerciais desleais, podemos citar como exemplo a venda casada e a cobrança indevida. O primeiro está previsto no artigo 39 da Lei Federal 8.078/90, o qual prevê um rol exemplificativo de práticas abusivas, dispondo o seu inciso I, *in verbis*:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

I – condicionar o fornecimento de produtos ou serviços ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

O Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (CF, art. 127)



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

Nesta toada, referido artigo prevê a prática da conhecida “*venda casada*”, a qual é bem definida pelo ilustre doutrinador Rizzatto Nunes, nos seguintes termos:

“A norma do inciso I proíbe a conhecida “operação casada” ou “venda casada”, por meio da qual o fornecedor pretende obrigar o consumidor a adquirir um produto ou serviço apenas pelo fato de ele estar interessado em adquirir outro produto ou serviço.”<sup>1</sup>

Com efeito, retornando ao caso concreto, **constata-se que a reclamada incorreu na prática da venda casada, na medida em que condiciona a assinatura do contrato de seguro de incêndio com a seguradora, escolhendo e determinando as condições do seguro unilateralmente, ao contrato de locação, cerceando do consumidor o seu livre direito de escolher a seguradora que desejar.**

Não obstante a legislação específica de locações estabeleça que, por disposição expressa em contrário no contrato, o locatário assume a obrigação de pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, a imobiliária reclamada não pode condicionar a assinatura do contrato de locação à formalização do contrato de seguro com uma seguradora escolhida unilateralmente por ela, pois essa atitude acarreta o cerceamento do direito de livre escolha do consumidor em escolher a seguradora que ofereça os melhores preços e condições.

Ademais, em decorrência dessa prática da venda casada, muitos fornecedores, no mais das vezes, majoram o valor dos serviços ou produtos condicionados a outros produtos ou serviços, de forma a impor a prestação ou a aquisição deles pelos consumidores, partes vulneráveis na relação de consumo, conforme fundamentado.

---

<sup>1</sup>NUNES, Luis Antonio Razzatto. Curso de direito do consumidor. 7. ed. rev. E atual. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 601.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

Assim, por exigir do consumidor um valor bem superior ao que normalmente seria pago pelo mesmo produto ou serviço, o fornecedor está incorrendo na prática abusiva prevista no art. 39, V do CDC, exigindo do consumidor uma vantagem manifestamente excessiva, isto é, constringe o consumidor a assinar um contrato de seguro incêndio com uma seguradora escolhida unilateralmente pela imobiliária fornecedora, a qual determina todas as condições do contrato, de forma indevida e abusiva. Vejamos a literalidade:

Art. 39. (...)

**V – exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva.**

Nesta dilação de ideias, o Código de Defesa do Consumidor estabelece que o consumidor que for cobrado por quantia indevida tem direito a repetição do indébito, pelo valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, bem como o Código Civil tem previsão, em seu artigo 884, de que aquele que se locupletar ilicitamente será obrigado a restituir o indevidamente auferido, com correção monetária. Isso consta no artigo 42, parágrafo único do CDC, veja-se:

Art. 42. Na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça.

Parágrafo único. **O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais**, salvo hipótese de engano justificável.

Por certo, analisando o caso submetido a julgamento, **nota-se que a fornecedora, conforme verifica-se na denúncia apresentada no Atendimento Eletrônico 19865, bem como na reclamação formulada pelo consumidor Marcos Alexandre de Albuquerque Carneiro (fls. 27/32), está exigindo vantagem manifestamente excessiva, haja vista que cobra um valor, referente ao seguro incêndio, bem superior ao que realmente deveria ser**



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

**cobrado normalmente, tratando-se de uma cobrança indevida, devendo ressarcir os consumidores, por valor igual ao dobro do que pagaram indevidamente.**

Por fim, a partir do que foi fartamente embasado, constata-se, de forma evidente, que a reclamada pratica a venda casada, já que condiciona ao contrato de locação a assinatura de um contrato de seguro incêndio com uma seguradora escolhida unilateralmente por ela, bem como exige vantagem manifestamente excessiva dos consumidores, procedendo a cobranças indevidas, acarretando o seu enriquecimento sem causa, sendo obrigada a restituir, em dobro, o indevidamente auferido, com a devida correção monetária de juros.

#### **II. 4 – Da Análise da Defesa Administrativa**

No Procedimento Administrativo em testilha, às fls. 10/26 consta a manifestação da RECLAMADA, a qual, em síntese, pugna pelo imediato arquivamento do processo, afirmando que *“em diligência realizada por uma equipe deste órgão junto a empresa ora Reclamada (cópia do Auto de Constatação nº 0255 – doc. anexo nº2), foi questionado na ocasião, qual seria o(a) Locatário(a) para que pudesse ser apresentada a documentação relativa ao caso específico, o que não ocorreu. No caso, uma vez não sendo identificado o(a) Reclamante para que a defesa da Reclamada seja apresentada de forma específica, a mesma terá que ser realizada de forma genérica.”*

Aduz ainda a reclamada que *“o PACTO LOCATÍCIO prevê no 'caput' da Cláusula 7ª, a obrigação do Locatário contratar o seguro incêndio nos moldes ali pactuados, o qual beneficiará EXCLUSIVAMENTE O LOCADOR do imóvel locado.” (...)* *“Quando o pretendente a locação ou o já locatário solicita contratar diretamente o Seguro Incêndio ou fazer a renovação do mesmo com Seguradora de sua confiança, a Administradora NÃO proíbe de forma alguma, apenas exige o previsto na mencionada Cláusula 7ª, que o beneficiário da Apólice seja o Locador do imóvel, o valor segurado seja, no mínimo, igual a 100 (cem) vezes o*



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

*aluguel vigente ou que venha a vigorar em qualquer tempo, e, que seja realizada em Companhia idônea.”*

Por fim, a reclamada colaciona 03 (três) apólices de Seguro Incêndio feitas nos últimos 04 (quatro) meses por novos inquilinos e apresentadas à administradora dos referidos imóveis juntamente com cópia de cada um dos respectivos contratos de locação (fls. 16/26), afirmando, ao final, que *“nos casos em que o Locatário aceita fazer o Seguro incêndio com a Corretora indicada pela imobiliária, esta intermedia recebendo o valor a ser contratado do Seguro e repassa à Corretora.”*

Ora, os argumentos apresentados na defesa da Reclamada não merecem prosperar, visto que este Órgão de Proteção e Defesa do Consumidor possui competência para instaurar Procedimento Administrativo de Ofício, conforme o art. 15 da Lei Complementar Estadual nº 15/2002, no intuito de se apurar as práticas infrativas às normas de Direito do Consumidor, mormente quando se tratar de demanda de caráter coletivo, a exigir uma atuação mais eficiente e eficaz deste Órgão. Vejamos a sua literalidade:

Art. 15. As práticas infrativas às normas de Proteção e Defesa do Consumidor serão apuradas em processo administrativo, **que terá início mediante:**

I - reclamação;

II - lavratura de auto de infração;

**III - ato, por escrito, da autoridade competente.**

Dessa forma, verifica-se, nos autos do presente feito, **que primeiro houve uma denúncia formalizada pelo Atendimento Eletrônico nº 19865, registrado no Sistema Nacional de Informações e Defesa do Consumidor, denunciando que a reclamada efetua a cobrança anual de valor para fazer seguro incêndio dos imóveis que administra e após receber os valores, faz seguros em um valor bem inferior ao cobrado dos inquilinos, lucrando a diferença. Após a referida denúncia, esta Secretária Executiva determinou que**



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

**o Setor de Fiscalização Procedesse a uma diligência fiscalizatório, conforme despacho de fls. 06/07, acarretando na lavratura do Auto de Constatação nº 255/2016, para só, após todos esses atos, instaurar o Procedimento Administrativo de Ofício ora analisado.**

Seguindo, a alegativa de que a Administradora não proíbe, de forma alguma, que o inquilino contrate Seguradora de sua confiança também carece de fundamento, na medida em que, em consonância com que foi amplamente fundamentado, constata-se que a reclamada impõe a contratação de seguradora de forma unilateral, isto é, não obedece a liberdade do consumidor para escolher a seguradora que apresentar a melhor proposta.

Ademais, a simples apresentação de apólices de várias seguradoras distintas não comprova cabalmente que elas foram escolhidas livremente pelo consumidor/inquilino, pois, **analisando as referidas apólices, verifica-se que em nenhuma delas há a assinatura dos locatários, bem como a reclamada não demonstra, em sua defesa, como ocorre o procedimento de contratação de Seguradoras para prestarem o seguro incêndio, não se desincumbindo do seu ônus probatório.**

Nesta órbita, constata-se que a imobiliária assumiu que realmente cobrava um valor a maior do inquilino, referente ao seguro incêndio, se locupletando da diferença, visto que, em decorrência da reclamação formulada pelo Sr. Marcos Alexandre de Albuquerque Carneiro, a reclamada apresentou proposta de acordo nos seguintes termos *“pela reclamada ALESSANDRO BELCHIOR foi anexada defesa escrita, procuração e apresentou como proposta de acordo a restituição do valor referente a diferença do que foi pago a maior pelo segurado, no ano de 2011 valor da diferença de R\$ 443,15, ano de 2012 valor R\$ 260,79, ano de 2013 valor R\$ 496,44, ano 2014 valor R\$ 543,80, totalizando o valor líquido de R\$ 1.744,18, o qual atualizado com correção e juros de 1% ao mês, perfaz a quantia de R\$ 2.724,87.”*

Ora, é de se perceber que a reclamada, em relação a esse caso concreto, estava se enriquecendo ilicitamente desde o ano de 2011, cobrando do inquilino um valor bem maior do



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

que repassava para a Seguradora. **No entanto, referida fraude só foi descoberta porque o imóvel em questão sofreu um incêndio, ocasião em que o inquilino descobriu que, mesmo pagando o seguro em dia, a reclamada, além de receber a maior, não repassou o valor para a seguradora, deixando o imóvel sem cobertura securitária.**

Portanto, pode-se extrair desse caso em comento que trata-se de uma prática costumeira da imobiliária cobrar um valor bem maior do seguro incêndio do que o repassado para a seguradora, pois o faz desde 2011, em relação ao mesmo inquilino, podendo-se concluir que, pelo grande número de clientes que possui, o valor indevido cobrado seja incomensurável, acarretando a intervenção deste Órgão para garantir e preservar os direitos dos consumidores cearenses lesados.

Acrescente-se, por fim, que, durante todo o presente Processo Administrativo de Ofício, foram respeitados e garantidos os princípios do contraditório e da ampla defesa, visto que a reclamada foi devidamente notificada (fls. 09), bem como apresentou defesa administrativa (fls. 10/26), a qual foi devidamente analisada no hodierno parecer.

Portanto, **reitero o posicionamento que vem sendo defendido na presente decisão administrativa até o momento, para fins de ratificar o entendimento de que houve infração à legislação consumerista, bem como considero insubsistente a defesa administrativa apresentada pela Reclamada e que, por estas razões, deve a fornecedora ser sancionada, conforme foi devidamente fundamentado alhures, classificando a presente reclamação como FUNDAMENTADA NÃO ATENDIDA.**

É a fundamentação. Seguimos à decisão.

### **III – DA DECISÃO**



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

De acordo com o Decreto n.º 2.181/97, para a aplicação da penalidade, deverão ser considerados os seguintes aspectos: as circunstâncias atenuantes e agravantes; e os antecedentes do infrator, nos termos do art. 24 daquele Decreto.

Dentre as condições atenuantes, nos termos do art. 25 deste mesmo Decreto, enumeram-se: a ação do infrator não ter sido fundamental para a consecução do fato; ser o infrator primário e ter o infrator adotado as providências para minimizar ou de imediato reparar os efeitos do ato lesivo.

Quanto às circunstâncias agravantes, nos termos o Decreto em referência dispõe, no seu art. 26, que se constituem agravantes: I – ser o infrator reincidente; II - ter o infrator, comprovadamente, cometido à prática infrativa para obter vantagens indevidas; III - trazer a prática infrativa consequências danosas à saúde ou à segurança do consumidor; IV – deixar o infrator, tendo conhecimento do ato lesivo, de tomar as providências para evitar ou mitigar suas consequências; V - ter o infrator agido com dolo; VI – ocasionar a prática infrativa dano coletivo ou ter caráter repetitivo; VII – ter a prática infrativa ocorrido em detrimento de menor de dezoito ou maior de sessenta anos ou de pessoas portadoras de deficiência física, mental ou sensorial, interditadas ou não; VIII - dissimular-se à natureza ilícita do ato ou atividade; IX – ser a conduta infrativa praticada aproveitando-se o infrator de grave crise econômica ou da condição cultural, social ou econômica da vítima, ou, ainda, por ocasião de calamidade.

Observando esta signatária que a fornecedora incorreu em prática infrativa, intencionalmente ou não, cumpre adotar as providências necessárias para que seja a empresa sancionada e sancionada, de forma que tal prática não volte a se repetir. Ademais, a aplicação da sanção administrativa busca somente coibir a má-fé ou displicência e descaso para com os consumidores. Portanto, e por fim, devem, ainda, ser consideradas as circunstâncias anteriormente apresentadas, que, *in casu*, se percebe uma circunstância atenuante, pois a reclamada não é reincidente. **Todavia, o mesmo não é verdade quando se tratam das circunstâncias agravantes, pois acabou a reclamada aqui elencada em incorrer naquelas**



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ**  
**PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**  
**SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.  
Página na Internet: [www.decon.ce.gov.br](http://www.decon.ce.gov.br)

**previstas nos incisos II e VI, na medida em que a reclamada cometia a prática infrativa para obter vantagens indevidas, bem como a referida prática infrativa possui caráter repetitivo.** Assim, prosseguimos.

A multa arbitrada deve levar em consideração, neste caso, a quantidade de consumidores que, muito embora prejudicados, não procuraram a defesa de seus direitos. Assim, entendo por bem em estipular a pena de **MULTA BASE** no valor de **6.000 (seis mil) UFIRCE**. Levando em consideração a atenuante presente, resolve-se por diminuir a pena em 1/3 (um terço), restando o valor da multa em **4.000 (quatro mil) UFIRCE**. Destarte, deve-se ainda levar em consideração as agravantes supramencionadas, bem como o porte econômico da empresa Reclamada, acarretando, por bem, a majoração da sanção administrativa em 2/3 (dois terços), fixando-a **DEFINITIVAMENTE** em **6.666 (seis mil, seiscentas e sessenta e seis) UFIRCES**.

**AO EXPOSTO**, com base nos dispositivos aludidos na Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990 e tomando como norteador o Decreto nº 2.181/97 para mensurar o *quantum*, qualifico como **FUNDAMENTADA** a presente reclamação para ao fim apenar a reclamada ao pagamento de **sanção pecuniária** na ordem de **6.666 (SEIS MIL, SEISCENTAS E SESENTA E SEIS) UFIR-CE**, nos termos do Art. 41 da Lei Complementar nº 30 de 26 de julho de 2002, **A QUAL** deverá ser convertida em reais e paga através do Documento de Arrecadação Fiscal ou se desejar apresentar Recurso Administrativo no prazo legal. Ressalte-se que valor atual da UFIRCE é R\$ 3,69417.

Cumram-se os expedientes necessários. Registre-se. Publique-se.

Fortaleza, 28 de novembro de 2016.

**João Gualberto Feitosa Soares**  
**Secretário Executivo,**  
*em exercício*